

УДК 332.005

Бак. А.А. Афонасьева
Рук. М.В. Кузьмина
УГЛТУ, Екатеринбург

ИССЛЕДОВАНИЕ ПАРАМЕТРОВ РЫНКА ЖИЛЬЯ ЕКАТЕРИНБУРГА

За последнее время на рынке недвижимости Свердловской области отмечено уменьшение спроса на жилье и как следствие падение цен на него. И главной причиной этого эксперты считают тот факт, что предложение значительно превысило спрос на жилье. Некоторое удорожание после длительного падения цен на жилье отмечено в 1 квартале 2019 года, причем как на первичном, так и на вторичном рынках. По данным агентств в Екатеринбурге оно составило порядка 1,5 %, по области около 0,5 %.

Для определения количественных параметров локального рынка и разработки прогнозной модели были проанализированы наиболее значимые макроэкономические параметры, влияющие на спрос и предложение жилья.

По данным Росстата, прожиточный минимум в области, начиная с 2010 года, увеличился в 2 раза с 5,2 тыс. руб. до 10,9 тыс. руб. Увеличение ставки налога на добавленную стоимость с 2019 года продолжит тенденцию роста этого показателя из-за удорожания продукции и услуг, потребляемых населением, в том числе и строительных.

Средний заработок и пенсии жителей области хотя и растут, но растут замедляющимися темпами, при этом средний уровень заработной платы на 6 тыс. руб. меньше, чем общероссийский показатель.

А вот реальные доходы населения снижаются, в том числе за счет инфляционных факторов экономики. Инфляция по итогам 2019 года составит 3,0–3,1 %. Все эти параметры в какой-то степени характеризуют сокращение возможностей роста спроса на жилье в обозримом будущем.

По данным свердловского Минстроя, обеспеченность жильем в регионе за последние пять лет выросла с 23,7 м² до 26,1 м² на человека. За это время было введено в эксплуатацию 153 тысячи новых квартир, 60 % из них в многоквартирных домах. На самом деле такая хорошая областная статистика наблюдается исключительно благодаря значительным объемам строительства в Екатеринбурге, в других городах области строят меньше уже три года подряд. Миллион квадратных метров в год – это самые большие объемы ввода жилья по Уральскому ФО.

Предложение на рынке жилья характеризуется достаточно устойчивыми тенденциями. Два предыдущих года приучили рынок к изобилию готовых предложений, а также скидкам и бонусам, но ситуация и тут

изменилась. Максимальное количество вариантов из серии «под ключ» было год назад и с тех пор стало сокращаться. Строящееся жилье высокой степени готовности довольно дорого. В связи с этим часть покупателей переклонилась на вторичный рынок, предпочитая покупать более дешевое жилье 5–10-летнего возраста: за год количество предложений в этом сегменте сократилось на 24 %. В Екатеринбурге разница в цене между первичным и вторичным жильем более ощутима, чем на периферии: по данным статистики, она превышает 20 %. «Переключение» покупательского спроса на вторичное жилье означает, что цена покупки остается решающим фактором при выборе квартиры.

По данным Свердловскстата, с января по апрель 2019 года введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 428,4 тыс. кв. м², или 78,5 % к уровню января–апреля 2018 года. Индивидуальными застройщиками построено 281,8 тыс. м² введенного жилья (65,8 % от общего объема введенного жилья), или 79,5 % к уровню января–апреля 2018 года. Эти данные характеризуют тенденцию к уменьшению предложения и возможно являются реакцией на перенасыщенный рынок.

Тенденция использования ипотеки как доступной схемы приобретения жилья значительно оживилась по сравнению с тем, что было 5–7 лет назад. По оценкам финансистов, 2018-й был лучшим для ипотеки за всю историю развития этого инструмента. Кредитов в регионе на покупку жилья выдано на 96 млрд руб., это в два раза больше, чем в 2017 году. Главная причина рекорда – исторический минимум ставки: к середине лета ее среднерыночный показатель упал до уровня 9,66 %. Но последние тенденции таковы, что уже к концу января 2019 года ее величина составила около 11 %, и, как утверждают эксперты, объективных причин для ее снижения пока нет. Они прогнозируют дальнейший рост – как минимум до 11,5 %. Эксперты считают, что если ее размер превысит 12 %, то спрос на этот кредитный продукт может снизиться на 15 %, что естественно вызовет снижение спроса на покупку недвижимости.

В ближайшие два года решающим фактором для потребителей станут стабильные темпы строительства. В 2018 году девелоперы торопились набрать как можно больше разрешений, чтобы начать новые проекты до вступления в силу поправок к ФЗ-214. Как известно, с 1 июля 2019 года на смену сложившейся модели долевого строительства пришли эскроу-счета и банковское проектное финансирование. Аналитики не исключают, что число игроков на рынке может сократиться, а цены на жилье вырастут.

В основу для моделирования ситуации на рынке недвижимости Екатеринбурга в исследовании заложено предположение о наличии устойчивых связей между ценой на недвижимость и ценообразующими факторами, а также зависимости объемов предложения жилья от среднего значения рыночных цен.

При установлении связи использованы различные типы математических зависимостей: линейная, полиномиальная, степенная. При интерпретации полученных математических формул некоторые из этих типов оказались неподходящими и были исключены при моделировании прогнозного состояния рынка.

Практически во всех случаях выявлена устойчивая линейная зависимость, которая отражает классическое представление зависимости цены от уровня годовой инфляции, курса рубля и условий предоставления ипотечного кредита. Степень тесноты связи по этим параметрам находится в интервале от 0,63 (годовой уровень инфляции) до 0,73 (курс доллара США). Связь в соответствии со шкалой Чеддока является средней, близкой к высокой.*

Следующий блок исследований – оценка влияния тех же макроэкономических показателей на величину рыночного предложения. Разумеется, выявление зависимости спроса на жилье было бы крайне интересным. Ведь именно желание покупателя приобрести недвижимость по определенной цене и становится преддверием реальной сделки, но собрать подобную информацию оказалось практически невозможно.

Влияние на объем предложения жилья таких показателей, как индекса инфляции и курса рубля, характеризуется линейной зависимостью средней степени тесноты связей. Причем зависимость является прямой: при росте инфляции растет и предложение. Это можно объяснить лишь влиянием других не исследуемых нами параметров рынка, скорее всего связанных с изменениями в законодательстве, монополизацией строительного рынка и ожиданиями продавцов в улучшении общей экономической ситуации.

Влияние изменение ипотечной ставки на предложение жилья в первичном сегменте рынке практически равно нулю, т.е. связь очень слабая. Период с момента принятия решения по «открытию стройки» и до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию составляет примерно 3 года. Именно это и может объяснить такое значение корреляции параметров. Возможно, объяснение заключается в том, что ожидания участников рынка не всегда совпадают с его реалиями.

Что касается ставки по ипотечным кредитам на вторичном рынке, то здесь зависимость обратная, а связь высокая (0,83), что вполне объяснимо. Предложение готовой недвижимости растет, когда продавцы ощущают улучшение условий для покупки и возможного роста спроса.

В целом математический аппарат, представленный методами регрессионного анализа и анализа временных рядов, позволил оценить потенциал влияния некоторых измеряемых факторов на основные параметры рынка жилой недвижимости Екатеринбурга и разработать упрощенную динамическую модель их поведения.

* Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (принят ГД ФС РФ 08.11.2006) (ред. от 27.12.2009) // Собрание законодательства РФ, 11.12.2006, N 50, ст. 5278.